

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 35/2023/DS-PT.

Ngày 15 – 3 - 2023.

V/v “Tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà.

Bà Võ Thị Mỹ Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà
Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2023/TLPT - DS ngày 12 tháng 01
năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2023/QĐ - PT ngày
02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Đắc Duy T, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ F, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Chị Hồ Mỹ S, sinh năm
1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy
quyền ngày 14/02/2023).

- *Bị đơn*: Chị Trần Thị Bích L, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Chị Bùi Thị Yên P, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

2. Anh Trần Anh D, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P và anh D là: Anh Phạm Hoài Duy T1, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023, có mặt).

Địa chỉ: Số C, khóm E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Anh Huỳnh Thanh P1, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

4. Chị Huỳnh N, sinh năm 2006 (Vắng mặt).

Người giám hộ của chị Huỳnh N là: Chị Trần Thị Bích L, sinh năm 1975 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

5. Chị Quang Thị Hồng Đ, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bị đơn chị Trần Thị Bích L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yên P, anh Trần Anh D.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn anh Trần Đức Duy T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Hồ Mỹ S trình bày:

Anh Trần Đức Duy T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng chị Bùi Thị Yên P đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m² (Trong đó có 145m² đất ONT và 2.641,9m² đất CLN), tọa lạc

xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long tại Văn phòng C vào ngày 30/3/2021, với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Anh T đã được Sở T3 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DB234319, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ C821557 ký ngày 26/4/2021.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị P có cam kết trong thời gian một tháng chị P sẽ giao đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh T, đồng thời chị P có cho anh T xem hợp đồng thuê nhà giữa chị P và chị L nên anh T đồng ý nhận chuyển nhượng. Hết thời hạn thuê, anh T đến yêu cầu chị Trần Thị Bích L di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho anh T nhưng chị L không thực hiện.

Nay, anh T yêu cầu chị Trần Thị Bích L di dời tài sản, vật dụng cá nhân để trả lại thửa đất số 273-1, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.749,6m², loại ONT + CLN tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho anh Trần Đức Duy T.

Đối với thửa 273-2, tờ bản đồ số 6, diện tích 37,3m², loại CLN tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long trên đất có phần mộ của gia đình chị L thì anh T đồng ý trả cho chị Trần Thị Bích L.

Đối với yêu cầu phản tố của chị L: Anh T không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị P và giữa chị P và chị L đối với thửa 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long vì anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh T yêu cầu trong trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị P, giữa chị P và T thì: Anh T yêu cầu chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D trả lại cho anh T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 273 là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng); anh T yêu cầu chị Bùi Thị Yến P, Trần Anh D và chị Trần Thị Bích L có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho anh T số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Anh T thống nhất tài sản tranh chấp là đất và tài sản có trên phần đất tranh chấp trị giá là 5.783.247.000đ (Năm tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T4 ngày 10/6/2022.

- Bị đơn chị Trần Thị Bích L và đồng thời là người giám hộ của chị Huỳnh N trình bày:

Do người quen giới thiệu, chị L đến gặp chị Bùi Thị Yến P để vay tiền, hai bên thỏa thuận chị P cho chị L vay số tiền 500.000.000đ vốn, lãi suất 3,5%/tháng,

thời gian vay không có ghi, với điều kiện là chị L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P.

Ngày 31/8/2020 chị L và chị P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đồng thời cùng ngày chị L làm hợp đồng thuê nhà đất thửa 273 và chị P giữ hợp đồng thuê nhà này.

Chị L có viết biên nhận nhận tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) đưa cho chị P và trả lãi trước cho chị P 01 tháng là 17.500.000đ.

Sau đó chị L có trả lãi cho chị P nhiều lần, tổng số tiền là 70.000.000đ trong đó chị L chuyển khoản cho chị P 02 lần là 20.000.000đ cụ thể là vào tháng 11/2020 chuyển 2.500.000đ và tháng 12/2020 chuyển 17.500.000đ, còn lại 50.000.000đ chị L trả tiền mặt cho chị P không có chứng cứ gì chứng minh.

Từ tháng 01/2021, chị L không trả lãi cho chị P nữa vì chị L gặp khó khăn, chị có gặp chị P nói ngưng trả lãi để từ từ chị bán phần đất khác sẽ trả tiền gốc và lãi có chị P, thì chị nghe nói anh T nhận chuyển nhượng thửa 273 từ chị P. Hiện tại chị và 02 con là Huỳnh Thanh P1, Huỳnh N sống trong nhà, ngoài ra không có ai khác.

Theo yêu cầu của anh Trần Đắc Duy T thì chị L không đồng ý giao thửa số 273-1, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.749,6m², loại ONT + CLN tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho anh T vì chị không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 273-1 cho anh T.

Chị L có yêu cầu phản tố như sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị Bùi Thị Yến P đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m² (Trong đó có 145m² đất ONT và 2.641,9m² đất CLN), tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Đắc Duy T và chị Bùi Thị Yến P đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m² (Trong đó có 145m² đất ONT và 2.641,9m² đất CLN), tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận phần đất thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m² (Trong đó có 145m² đất ONT và 2.641,9m² đất CLN), tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần nợ của chị Bùi Thị Yến P, chị L đồng ý trả tiền gốc 500.000.000đ và tiền lãi từ 01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1.67%/tháng.

Chị L không đồng ý liên đới với chị P bồi thường thiệt hại cho anh T số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Chị L thống nhất tài sản tranh chấp là đất và tài sản có trên phần đất tranh chấp trị giá là 5.783.247.000đ (Năm tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T4 ngày 10/6/2022.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yến P và anh Nguyễn Anh D1 là anh Phạm Hoài Duy T1 trình bày:*

Ngày 31/8/2020 chị P và chị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), chị P giao đủ tiền cho chị L nhận 600.000.000đ, có viết biên nhận “Biên nhận mượn tiền” ngày 31/8/2020 ghi số tiền 500.000.000đ, khi ký hợp đồng cùng ngày 31/8/2020 giao thêm 100.000.000đ, không có làm biên nhận.

Sau khi chuyển nhượng phía chị L đã giao thửa 273 và căn nhà gắn liền trên đất cho chị P nhưng do chị L chưa tìm được nơi ở mới nên thuê lại nhà với giá 2.500.000đ/tháng, hai bên có thỏa thuận miệng thời gian thuê 06 tháng. Hết thời gian thuê nhưng chị L vẫn không di dời đi nơi khác nên chị P chuyển nhượng thửa 273 cho anh T.

Chị P có nhận 02 lần tiền chuyển khoản của chị L: 01 lần là 2.500.000đ và 01 lần là 17.500.000đ là chị L trả tiền thuê nhà.

Mục đích chị P nhận chuyển nhượng nhà và đất khi nào có lãi thì bán lại nên chị P chuyển nhượng lại thửa 273 cho anh T. Chị P có dẫn anh T đến xem đất chỉ vị trí nhà và đất và anh T đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 30/3/2021 chị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long tại Văn phòng C cho anh Trần Đắc Duy T với giá 1.000.000.000đ. Chị P đã nhận tiền đầy đủ của anh T nhưng chưa giao đất và nhà cho anh T do chị L không đồng ý di dời tài sản trên đất.

Anh T yêu cầu chị L di dời tài sản gắn liền trên đất trả lại thửa 273-1 cho anh T thì P không có ý kiến gì vì anh T đã đứng tên giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất thì tùy anh T quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của chị P và anh D1 trình bày trong trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa 273 giữa anh T và P, giữa chị P và chị L thì chị P và anh D1 đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng

thửa 273 cho anh T là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và yêu cầu chị L liên đới trách nhiệm với chị P, anh D1 bồi thường thiệt hại hợp đồng cho anh T với số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), mỗi bên chịu 50% thiệt hại.

Đối với yêu cầu của chị L: Trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 273 giữa anh T và chị P, giữa chị P và chị L: Chị P yêu cầu chị L trả số tiền 600.000.000đ và tiền lãi với lãi suất 1,67%/tháng tính từ ngày 01/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 27 tháng với số tiền 268.920.000đ.

Chị P và anh D1 thống nhất tài sản tranh chấp là đất và tài sản có trên phần đất tranh chấp trị giá là 5.783.247.000đ (Năm tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T4 ngày 10/6/2022.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Huỳnh Thanh P1 thống nhất theo ý kiến chị L và có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Quang Thị Hồng Đ thống nhất theo yêu cầu của anh T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 161, 165, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đắc Duy T về việc yêu cầu chị Trần Thị Bích L di dời tài sản, vật dụng cá nhân để trả lại cho anh T thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị L. Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10415 giữa chị Trần Thị Bích L và chị Bùi Thị Yến P đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long được ký kết vào ngày 31/8/2020 được công chứng tại Văn phòng C là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04922 giữa anh Trần Đắc Duy T và chị Bùi Thị Yến P, anh Trần Anh D đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, là

giao dịch dân sự vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị P bị vô hiệu.

Công nhận cho chị Trần Thị Bích L được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m² (Trong đó có 145m² đất ONT và 2.641,9m² đất CLN), tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

- Chị L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

- Buộc chị Trần Thị Bích L có nghĩa vụ trả cho chị Bùi Thị Y P số tiền vay gốc và lãi là 500.000.000đ + 183.700.000đ = 683.700.000đ (Sáu trăm tám mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Buộc chị Trần Thị Bích L có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh Trần Đắc Duy T số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Trần Đắc Duy T số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ và 350.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/12/2022 bị đơn chị Trần Thị Bích L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không buộc chị bồi thường cho nguyên đơn số tiền 150.000.000đ.

Ngày 16/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn chị Trần Thị Bích L trả cho chị P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đ và tiền lãi từ ngày 01/9/2020 đến ngày 02/12/2022 và buộc bị đơn chị Trần Thị Bích L cùng liên đới với chị P và anh D bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn mỗi bên phải chịu 50% của số tiền 500.000.000đ.

Ngày 16/12/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ theo hướng sửa án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Bích L là không buộc chị L phải bồi thường 150.000.000đ cho nguyên đơn anh T. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D phải trả cho nguyên đơn anh T số

tiền 1.000.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho anh T 500.000.000đ. Tổng cộng chung là 1.500.000.000đ, sửa chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn chị Trần Thị Bích L vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Anh Phạm Hoài Duy T1 đại diện hợp pháp của chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo của chị P và anh D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long vẫn bảo lưu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ.

Chị Hồ Mỹ S đại diện nguyên đơn anh Trần Đắc Duy T không đồng ý với kháng cáo của bị đơn chị L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị P, anh D, không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Quang Thị Hồng Đ thống nhất lời trình bày của chị Hồ Mỹ S đại diện cho anh T.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Bích L.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yến P, anh Trần Anh D.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 418/QĐ-VKS-DS ngày 16/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Áp dụng khoản Điều 147, 157, 161, 165 Bộ luật TTDS 2015; Điều 123, 124, 131, 166, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm

2013; Áp dụng khoản 4, khoản 5 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu nguyên đơn anh Trần Đắc Duy T yêu cầu buộc chị L di dời tài sản và 03 ngôi mộ để giao lại quyền sử dụng đất diện tích 2.786,9 m² thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu chị Trần Thị Bích L liên đới cùng chị P bồi thường thiệt hại 500.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu nguyên đơn anh Trần Đắc Duy T buộc chị P phải trả cho anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn chị Trần Thị Bích L.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 giữa chị L và chị P có diện tích 2.786,9 m² thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh T và chị P có diện tích 2.786,9 m² thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận cho chị L quyền sử dụng đất có diện tích 2.786,9 m² thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc chị L phải trả cho chị P số tiền vay gốc 500.000.000 đồng. Lãi từ 01/2021 đến ngày xét xử là 22 tháng với mức lãi suất 1,67%/tháng là 183.700.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 683.700.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét khảo sát đo đạc, thẩm định tại chỗ tổng số 2.677.000 đồng: anh T phải chịu 50%, chị P chịu 50%, mỗi người chịu 1.338.500 đồng.

- Về chi phí giám định chữ ký: Chị Bùi Thị Yến P phải chịu toàn bộ là 4.066.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng. Chị L phải chịu án phí có giá ngạch là 31.348.000 đồng. Chị P phải chịu án phí là 57.300.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục:* Đơn kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Bích L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yên P, anh Trần Anh D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ đúng về hình thức, nội dung, còn trong thời hạn luật định. Nên kháng cáo của chị L, chị P, anh D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:*

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 giữa chị Trần Thị Bích L và chị Bùi Thị Yên P được Văn phòng công chứng Tạ Thị T2 chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Theo hợp đồng các bên thỏa thuận, giá trị ngôi nhà và đất là 100.000.000đ (Thực tế các bên giao nhận tiền 500.000.000đ). Nhưng theo định giá của cơ quan chuyên môn vào ngày 10/6/2022 giá trị nhà, đất là 5.783.247.000đ. Như vậy, giá trị thật và giá trị hợp đồng có sự chênh lệch quá lớn. Theo đó, cùng ngày 31/8/2020 giữa chị L và chị P có làm biên nhận mượn tiền với số tiền vay 500.000.000đ, lãi suất 3,5%/tháng với điều kiện chị L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P. Sau khi nhận tiền chị L có trả lãi trước cho chị P 01 tháng là 17.500.000đ, tháng 9/2020 trả lãi 17.500.000đ chị P nhận, tháng 10/2020 trả lãi 15.000.000đ anh D nhận, còn nợ lại 2.500.000đ lãi chị L chuyển khoản cho chị P nhận. Tháng 11/2020 chị L chuyển khoản cho chị P nhận 17.500.000đ. Xét thấy, tình tiết này phù hợp với số tiền trả lãi vay, phù hợp với lời khai và giấy nộp tiền của chị L tại (Bút lục số 35-36). Do đó, chị L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 giữa chị L và chị P là giả tạo nhằm che giấu của hợp đồng vay là có căn cứ.

Từ phân tích trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị P nhằm đảm bảo cho việc thanh toán khoản nợ vay giữa hai bên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự. Do đó, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị P chỉ là giao dịch giả tạo nhằm để che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản với số tiền vay là 500.000.000đ vốn nên căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm

2015 thì hợp đồng giả tạo bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực.

Đối với hợp vay giữa chị L và chị P các bên đều thừa nhận có viết biên nhận mượn tiền vào ngày 31/8/2020 và thực tế chị P có giao cho chị L nhận 500.000.000đ theo biên nhận. Chị P cho rằng có giao cho chị L thêm 100.000.000đ nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do đó, chị P yêu cầu chị L trả số tiền vay 600.000.000đ vốn là không có căn cứ. Chị L thừa nhận và đồng ý trả cho chị P số tiền vay vốn gốc 500.000.000đ và tiền lãi từ tháng 01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1,67%/tháng là có căn cứ. Nên không chấp nhận kháng cáo của chị P và anh D yêu cầu L trả cho chị P và anh D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đ và tiền lãi từ ngày 01/9/2020 đến ngày 02/12/2022.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Đắc Duy T tại Văn phòng C được chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật, anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/4/2021. Mặc dù, chị P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo qui định tại Điều 167 Luật đất đai thì chị P không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Bởi vì, trên phần đất tranh chấp có tài sản là căn nhà cấp 4 của cả gia đình chị L đang sinh sống và có 3 ngôi mộ của thân nhân gia đình chị L đang tồn tại khi lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện trong hợp đồng hay kèm theo văn bản có nội dung mua bán chuyển nhượng căn nhà và tài sản trên đất của chị L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P và anh T có đối tượng không thể thực hiện được, nên giao dịch dân sự giữa chị P và anh T đã vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Đắc Duy T cần phải vô hiệu.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Đắc Duy T và chị Bùi Thị Yến P, anh Trần Anh D đối với thửa đất số 273 là do chị P và anh D ký kết hợp đồng và nhận tiền của anh T. Chị P biết rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 273 giữa chị P và chị L là giả tạo nhằm đảm bảo cho việc trả nợ vay của chị L nhưng chị P, anh D cố ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, để nhận tiền của anh T. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị P và anh D bị vô hiệu do lỗi toàn bộ của chị P và anh D, chị L không có lỗi. Nên chị L không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho anh T

Xét về thiệt hại khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa chị P và anh T thì có sự chênh lệch giá nhà và đất mà anh T bị thiệt hại vì giá trị tại thời điểm chuyển nhượng là 1.000.000.000đ và theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần

T4 ngày 10/6/2022 chị P và anh T thống nhất giá trị nhà và đất là 5.783.247.000đ. Như vậy, giá nhà đất hiện tại 5.783.247.000đ trừ đi giá trị nhà đất lúc chuyển nhượng, chênh lệch thực tế 4.783.247.000đ so với giá trị đã giao dịch nên anh T yêu cầu trả 1.000.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 500.000.000đ là thấp hơn giá trị chênh lệch nên yêu cầu bồi thường của anh T có căn cứ chấp nhận. Chị P và anh D phải có trách nhiệm trả anh T 1.000.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại cho anh T 500.000.000đ. Cho nên chấp nhận kháng cáo của chị L, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ và không chấp nhận kháng cáo của chị P, anh D đối với phần này.

[3] Về chi phí tố tụng: Anh T khởi kiện yêu cầu chị L di dời tài sản, vật dụng cá nhân để trả lại thửa đất số 273-1, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.7449m², loại đất ONT+CLN cho anh T, nhưng không được chấp nhận nên anh T phải chịu toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ. Việc Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng Tòa sơ thẩm tuyên buộc anh T chịu toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là chưa phù hợp, vi phạm Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của anh T là chưa chính xác. Nên không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát đối với phần này.

[4] Về án phí: Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng án sơ thẩm buộc anh T phải chịu 900.000đ án phí là không đúng. Xét thấy, anh T yêu cầu chị L di dời tài sản, vật dụng cá nhân để trả lại thửa đất số 273-1, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.7449m², loại đất ONT+CLN cho anh T, nhưng không được chấp nhận nên anh T phải chịu 300.000đ tiền án phí không có giá ngạch và yêu cầu phản tố của chị Liễu đối với anh T là vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị P, anh D được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ. Cộng chung là 600.000đ. Đối với yêu cầu phản tố của chị L vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị P được chấp nhận nên chị L phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ. Do đó, xét kháng nghị của Viện kiểm sát đối với phần này là có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Bích L; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Buộc anh T phải chịu 600.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí anh T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ. Nên anh T còn phải tiếp tục nộp 300.000đ.

- Buộc chị L nộp 31.348.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 13.200.000đ tạm ứng án phí chị L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ. Nên chị L còn phải tiếp tục nộp 18.148.000đ.

- Buộc chị P và anh D nộp 57.300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên chị L, chị P và anh D là người có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị L, chị P và anh D mỗi người 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Bích L; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Áp dụng: Điều 123, 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 161, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức Duy T về việc yêu cầu chị Trần Thị Bích L di dời tài sản, vật dụng cá nhân để trả lại cho anh T thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị L. Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10415 giữa chị Trần Thị Bích L và chị Bùi Thị Yến P đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long được ký kết vào ngày

31/8/2020 được công chứng tại Văn phòng C là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04922 giữa anh Trần Đắc Duy T và chị Bùi Thị Yến P, anh Trần Anh D đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m², tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, là giao dịch dân sự vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị P bị vô hiệu.

- Công nhận cho chị Trần Thị Bích L được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.786,9m² (Trong đó có 145m² đất ONT và 2.641,9m² đất CLN), tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

- Chị L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

- Buộc chị Trần Thị Bích L có nghĩa vụ trả cho chị Bùi Thị Yến P số tiền vay gốc và lãi tổng cộng chung là 683.700.000đ (Sáu trăm tám mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Buộc chị Bùi Thị Yến P và anh Trần Anh D có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Trần Đắc Duy T số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ và 500.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại. Tổng cộng chung là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng.

- Buộc anh T phải chịu 2.677.000đ (Hai triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) chi phí khảo sát đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này phía anh T đã nộp tạm ứng đầy đủ cho Tòa án, nên anh T không phải nộp thêm.

- Buộc chị P phải chịu 4.065.600đ tiền chi phí giám định. Chị L đã nộp tạm ứng cho Tòa án số tiền này, nên buộc chị P có nghĩa vụ nộp trả cho chị L số tiền 4.065.600đ (Bốn triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

5. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

- Buộc anh Trần Đắc Duy T phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003290 ngày 02/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, nên anh T còn phải tiếp tục nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Buộc chị L nộp 31.348.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 13.200.000đ tạm ứng án phí chị L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, chị L còn phải tiếp tục nộp 18.148.000đ (Mười tám triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

- Buộc chị P và anh D liên đới nộp 57.300.000đ (Năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên chị L, chị P và anh D là người có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị L, chị P và anh D mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ theo các biên lai thu số 0004594, 0004595 cùng ngày 19/12/2022 và 0004588 ngày 16/12/2022.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND H Long Hồ: 01b;
- Chi cục THADS H Long Hồ: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường